Eerste Kamer der Staten-Generaal 1

Vergaderjaar 2015–2016

34 403 Wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders

D MEMORIE VAN ANTWOORD

Ontvangen 14 juni 2016

1. Inleiding

Met belangstelling heb ik kennis genomen van de vragen van de vaste commissie voor Binnenlandse Zaken en de Hoge Colleges van Staat / Algemene zaken en Huis van de Koning belast met het voorbereidend onderzoek naar het wetsvoorstel houdende wijziging van de Woningwet in verband met het tijdelijk uitbreiden van het werkgebied van toegelaten instellingen met het oog op het huisvesten van vergunninghouders.

Ik waardeer het dat de leden van de fractie van het CDA de noodzaak tot stimulering en uitbreiding van huisvesting voor vergunninghouders onderkennen en dat de leden van de fractie van de ChristenUnie het belang van een snelle doorstroom van vergunninghouders uit de asielzoekerscentra naar huisvesting in gemeenten onderschrijven.

Hierna ga ik in op de vragen en opmerkingen uit dit verslag. Daarbij heb ik zoveel mogelijk de indeling van het verslag gevolgd.

2. Hoofdlijnen van het voorstel

De leden van de CDA-fractie vragen waarom er niet voor is gekozen om, ter stimulering en voor de looptijd van deze wet, de huisvesting voor vergunninghouders uit te zonderen van de verhuurderheffing.

De verhuurderheffing wordt geheven bij alle verhuurders die 10 of meer zelfstandige verhuureenheden verhuren; de heffing is daarmee objectgebonden. Het leidt tot hoge administratieve lasten om uitzonderingen te maken voor specifieke doelgroepen. Bovendien vind ik het onwenselijk om bij het stimuleren van het huisvesten van vergunninghouders onderscheid te maken tussen toegelaten instellingen die in hun reguliere bezit vergunninghouders huisvesten (voor deze woningen wordt verhuurderheffing betaald) en derde partijen die hun gebouw beschikbaar stellen. Pandeigenaren die vergunninghouders huisvesten worden op andere manieren gestimuleerd. Zo kan de verhuurder via de Tijdelijke

kst-34403-D
ISSN 0921 - 7371
's-Gravenhage 2016

regeling stimulering huisvesting vergunninghouders een subsidie ontvangen voor het huisvesten van vergunninghouders en kan hij een toegelaten instelling benaderen om de verbouw en exploitatie van het gebouw met behulp van geborgd geld uit te voeren.

De leden van de PVV-fractie vragen of de maximaal toegestane investering van € 10.000 aan directe kosten geldt voor de gehele looptijd van de exploitatie. Zij vragen of de kosten van het opnieuw bewoonbaar maken van de woning na mutatie voor rekening komen van de toegelaten instelling.
De maximaal toegestane investering van € 10.000 per beoogde verhuureenheid geldt voor het initieel bewoonbaar maken van het gebouw. Het opnieuw gereed maken van de woning na mutatie wordt beschouwd als reguliere exploitatiekosten van het gebouw en valt niet onder de maximaal toegestane investering.

De leden van de PVV-fractie vragen voorts wie bepaalt welke andere groepen dan vergunninghouders voor huisvesting in de betreffende gebouwen in aanmerking komen en of de regering het veiligheidsrisico inziet. Ook vragen zij of huishoudens die op de wachtlijst staan en een woning in het gebouw krijgen aangeboden, deze kunnen weigeren zonder dat dit consequenties heeft voor hun plek op de wachtlijst.

De toegelaten instelling is verplicht om minimaal de helft van de woongelegenheden in het gebouw toe te wijzen aan vergunninghouders. Daarboven hebben pandeigenaar, gemeente en toegelaten instelling de vrijheid afspraken te maken, onder meer over de eventuele veiligheidsrisico's. In elk geval moeten alle woongelegenheden worden verhuurd aan de DAEB-doelgroep. Bij de afspraken over het percentage vergunninghouders kan de toegelaten instelling rekening houden met de verwachte belangstelling voor de woningen van andere huishoudens in de DAEB-doelgroep.

Over het algemeen hanteren toegelaten instellingen een aanbodsysteem bij woningtoewijzing. Dit betekent dat een wachtende die niet reageert op een bepaalde woning, deze woning niet toegewezen zal krijgen. Dit heeft geen invloed op de kans op een andere woning van de toegelaten instelling.

De leden van de fractie van de ChristenUnie vragen de regering of zij inzicht heeft in hoe groot de noodzaak dan wel behoefte in de praktijk is aan het wegnemen van deze wettelijke beperkingen. Daarnaast willen zij weten hoeveel extra verhuureenheden de regering verwacht door deze versoepeling van de regels uit de Woningwet.
De voorgestelde wetswijziging is onderdeel van het Bestuursakkoord verhoogde asielstroom[1], waarin het Rijk, VNG en Aedes de wens hebben geuit om het werkdomein van toegelaten instellingen tijdelijk te verruimen. Daarnaast heb ik uit verschillende bronnen vernomen dat er bij gemeenten, toegelaten instellingen en pandeigenaren initiatieven leven om gebruik te maken van voorgestelde uitbreiding van het werkdomein. Zo bestaat in Limburg het voornemen om op provincieniveau te inventariseren of er particuliere woningen door toegelaten instellingen kunnen worden verhuurd aan vergunninghouders, zijn toegelaten instelling en gemeente in Leiden in gesprek met een pandeigenaar van een voormalig internaat en wordt in Haarlem een gebouw van het Rijksvastgoedbedrijf ingezet, met de bedoeling deze aan vergunninghouders te verhuren.

---

[1] https://www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2015/11/27/bestuursakkoord-verhoogde-asielinstroom

Ik kan niet inschatten hoeveel extra verhuureenheden er ontstaan met deze uitbreiding van het werkdomein. Wel zal, indien deze wetswijziging wordt doorgevoerd, het bestaan ervan onder de aandacht worden gebracht en zal het gebruik worden gemonitord via de verantwoordingsinformatie van toegelaten instellingen.

De leden van de fractie van de ChristenUnie constateren met instemming dat de vereiste van minimaal 50% vergunninghouders in het gebouw bij aanvang van de verhuur de nodige flexibiliteit biedt, maar vragen wel of deze flexibiliteit afdoende is om bijvoorbeeld concepten als «cohousing» van de grond te krijgen, waarmee verschillende doelgroepen, zoals bijvoorbeeld statushouders en studenten, gezamenlijk worden gehuisvest.

Met het verplichte percentage bij aanvang, maar ook met de ruimte die de toegelaten instelling heeft om andere huishoudens uit de DAEB-doelgroep te huisvesten indien er te weinig vergunninghouders zijn om dit percentage te halen, is het wettelijk mogelijk om «cohousing»-concepten in de gebouwen mogelijk te maken. De pandeigenaar, gemeente en toegelaten instelling kunnen, al dan niet in overleg met initiatiefnemers van dergelijke concepten, afspraken maken op welke manier het gebouw hiervoor geschikt kan worden gemaakt. Wel geldt dat de investering van de toegelaten instelling voor het bewoonbaar maken niet hoger mag zijn dan € 10.000 per verhuureenheid.

Deze leden vragen ten slotte om nader in te gaan op de verhouding tussen de risico's die de toegelaten instellingen kunnen lopen en de maximaal toegestane hoogte van 10.000 euro aan investeringen per verhuureenheid. Zij vragen zich af of deze grens van 10.000 euro zowel vanuit het investeringsperspectief als vanuit het risicoperspectief optimaal is.

De uitwerking van de financiële voorwaarden in het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting dient twee doelen: het goed bestemmen van maatschappelijk bestemd vermogen en het voorkomen van financiële risico's bij de toegelaten instelling.

Vanuit het investeringsperspectief geldt het volgende. Met een maximumbedrag per investering worden pandeigenaren, gemeenten en toegelaten instellingen aangezet om voor de meest kostenefficiënte oplossingen te kiezen waarmee leegstand vastgoed voor bewoning geschikt gemaakt kan worden. Op basis van de bestaande initiatieven is gebleken dat het met dit maximum mogelijk is om leegstaand vastgoed te gebruiken dat tot nu toe niet voor bewoning werd gebruikt. Het gaat hierbij om zowel onzelfstandige als zelfstandige tijdelijke woningen. Een goed voorbeeld is het voormalige gebouw van het Ministerie van Sociale Zaken en Werkgelegenheid in Den Haag, dat voor een bedrag lager dan € 10.000 per verhuureenheid gereed wordt gemaakt voor bewoning.

Het bedrag dat toegelaten instellingen mogen investeren in het bewoonbaar maken van het gebouw wordt gemaximeerd omdat een deel van het profijt van de investering kan neerslaan bij de pandeigenaar. Met de maximering wordt geborgd dat er evenwicht bestaat tussen enerzijds het realiseren van tijdelijke woningen in leegstandvastgoed en anderzijds om het maatschappelijk gebonden vermogen gericht in te zetten.

Vanuit risicoperspectief bestaat geen directe relatie met het maximum investeringsbedrag. De Autoriteit woningcorporaties toetst of de werkzaamheden leiden tot te grote financiële risico's als gevolg van de werkzaamheden en of de financiële continuïteit van de toegelaten instelling voldoende is geborgd. Zij hanteert hiervoor haar Beleidsregels

financieel toezicht, waarin onder meer het beschermen van maatschappelijk gebonden vermogen en kwaliteit van risicobeheer centraal staan. Het verschilt per toegelaten instelling of het maximale investeringsbedrag vanuit het risicoperspectief optimaal is; het kan voorkomen dat, hoewel het bedrag onder € 10.000 per verhuureenheid ligt, de Autoriteit op basis van de financiële risico's geen toestemming geeft.

De Minister voor Wonen en Rijksdienst,
S.A. Blok